

[注意事項]

物件1, 2は農地のため、入札するには農業委員会の買受適格証明書が必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

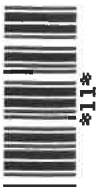
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月25日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 5月13日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2 ☆	9, 310, 000 7, 448, 000	一括	1, 862, 000	157, 389	0
1	2, 630, 000				
2	6, 680, 000				
					</



物 件 目 録

☆1 所 在 小牧市大字大草字年上坂

地 番 6 0 7 6 番 3

地 目 畑

地 積 4 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆2 所 在 小牧市大字大草字年上坂

地 番 6 0 7.7 番 2

地 目 畑

地 積 1 0 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・別紙土地現況図(概略)記載の店舗兼事務所(コンテナ)部分を, 有限会社中部環境サービスが占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- ・別紙土地現況図(概略)記載の賃貸借部分を, 株式会社ジェネシスが占有している。同社の賃借権は, 対抗要件を有していない。
- ・その余の部分を, 本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番6077番6, 地番6078番1)を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は, 現況調査報告書, 評価書等記録上表れている事実等を記載したもので



あり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 小牧市大字大草字年上坂

地 番 6 0 7 6 番 3

地 目 畑

地 積 4 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 小牧市大字大草字年上坂

地 番 6 0 7 7 番 2

地 目 畑

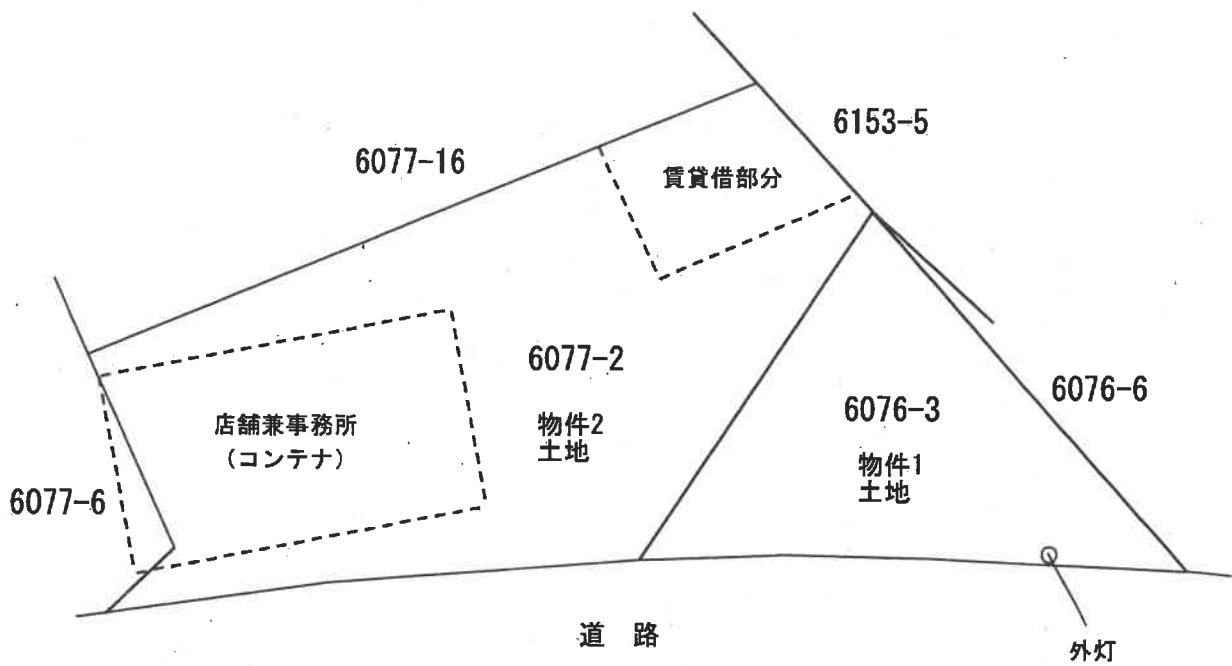
地 積 1 0 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(又)第36号
土地現況図(概略)



S=1/500

令和 7 年(ヌ)第 36 号

令和 7 年 4 月 18 日受理

令和 7 年 5 月**14** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 小牧市大字大草字年上坂 |
| | 地 | 番 | 6076番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 401平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小牧市大字大草字年上坂 |
| | 地 | 番 | 6077番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 101.7平方メートル |

(土地用)

(土地)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（物件 ） ☐ 畑(物件) ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地現況図(概略)のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	登記記録上の地目「畑」
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（物件 ） ☐ 畑(物件) ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地現況図(概略)のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 土地所有者が更地の状態で占有している ☒ その他の者が本土地上に，工作物を設置して，占有している ☒ その他の者が本土地を資材置場として使用し，占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	登記記録上の地目「畑」
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 工作物設置部分 有限会社中部環境 サービス(以下「中 部環境」という。) ----- ☐ 全部 ☒ コンテナ等の資 材置場部分 株式会社ジェネシ ス(以下「ジェネシ ス」という。) ----- ☐ 全部 ☒ その他の部分 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H12年11月頃 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有面積約 288 m ² (但し、一部は隣地 6077-6 である)
2	☐ 全部 ☒ コンテナ等の資 材置場部分 株式会社ジェネシ ス(以下「ジェネシ ス」という。) ----- ☐ 全部 ☒ その他の部分 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4, 5 年頃 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有面積 約 122.50 m ²
2	☐ 全部 ☒ その他の部分 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

小牧市農業委員会(小牧市役所農政課)からの回答書の要旨(物件 1, 2 土地について)

1 照会の土地の現況地目

2 農地法 3 条又は 5 条の適用対象地になるかどうか

㊦ その他(具体的に)

3 条許可申請又は 5 条許可申請が必要(申請内容次第で許可判断する)

3 転用許可(届出)がされている場合は, 許可年月日, 許可条項, 転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名

無

4 転用許可がされていないときは, その旨(農地法第 4 条第 1 項ただし書のときはその旨)

無

5 転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更している場合は, 現状回復命令が発せられる見込みの有無

無

6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは, その賃借(小作)人の住所, 氏名, 賃借(小作)の開始時期

無

7 買受適格証明書の要否

要

8 その他, 参考となる事項(都市計画法関係, 農振法関係等)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼中部環境代表者)	1 物件2土地にあるコンテナ14台を積み上げたコンテナハウスは私が代表者を務める中部環境が平成12年11月頃に設置したもので、建物ではなく中部環境の償却資産です。 2 中部環境は自動車販売と修理を主な業とする会社で、コンテナハウスは中部環境が店舗兼事務所として使用しています。 3 コンテナハウスは、私の兄が所有している地番 6077-6 の土地にも跨って設置されています。また、同ハウスの西側部分に自動車等を搬入するためには、私の兄が所有している地番 6078-1 の土地も通行する必要があります。よって、中部環境から私の兄に対して、毎月4万円(毎月1日限り、当月分払い)の借地料を支払っています。 4 コンテナハウス設置部分の地中には25ミリの鉄骨を組んで400ミリの厚さでコンクリートを流し込んで基礎としています。 5 コンテナハウスのトイレは浄化槽を使用しています。また、上水についてはコンテナハウスからは上水管には繋がっておらず、私の自宅(地番 6185-1)から引き込んでいます。 6 物件2土地にコンテナハウスが設置されていることに関して、私と中部環境との間に賃貸借契約書は作成されておらず、また、地代等の金銭授受もありません。 7 物件2土地の一部は、令和4、5年頃からジェネシスに月額地代45,000円(毎月1日限り、当月分払い)で貸しており、ジェネシスは占有部分をコンテナ等の資材置場として利用しています。なお、私とジェネシスとの間に賃貸借契約書は作成していませんし、契約期間の定めもありません。
■ B (ジェネシス代表者)	1 物件2土地の一部は、私が代表者を務めるジェネシスがコンテナ等の資材置場として令和4、5年頃にAから月額45,000円(毎月1日限り、翌月分払い)の地代で借りています。賃貸借契約書は作成しておらず、契約期間の定めもありません。
■ 小牧市役所農政課担当者	1 照会の土地(物件1、2土地)の現況地目は「雑種地」です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1, 2土地の状況は、別紙土地現況図(概略)及び添付写真のとおりであり、同各土地は一体土地として利用されており、その接道状況は同現況図に記載のとおりである。
- 2 物件1, 2土地の占有状況は2～4枚目に記載のとおりである。
- 3 物件2土地上にあるコンテナハウスについては、
 - (1) コンテナ14台を積み上げて、屋根が設置されている。
 - (2) 建物として登記されておらず、課税もされていない。
 - (3) 中部環境の償却資産である。
 - (4) 土地定着性が低い。以上の点を総合して、コンテナハウスは動産であるコンテナを積み上げた工作物であると判断した。なお、コンテナハウスはコンクリート製の基礎の上に設置されており、その一部は隣地(6077-6)上に跨っているものと思料する。
- 4 物件1, 2土地と各隣地との境界については、同各土地に関する地積測量図が存在することから問題は生じていないものと思料するが、現地において同測量図にある境界標は確認できなかった。
- 5 農業委員会からの回答書の要旨は「その他の事項」(5枚目)欄に記載のとおりである。なお、回答書中「1 照会の土地の現況地目」については、「関係人の陳述等」(6枚目)欄に記載のとおりである。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月21日(月) 10:00-10:10	当庁 名古屋法務局	農地照会書送付 公図, 土地建物登記事項証明書申請
7年4月25日(金) 11:00-11:15	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影
7年5月8日(木) 9:50-11:20 16:00-16:10	目的物件所在地 当庁	目的物件確認, 調査, Aから事情聴取, 写真撮影 Bから事情聴取(電話)
7年5月9日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	現在事項全部証明書申請
7年5月12日(月) 15:00-15:10	当庁	小牧市役所農政課担当者から事情聴取(電話)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

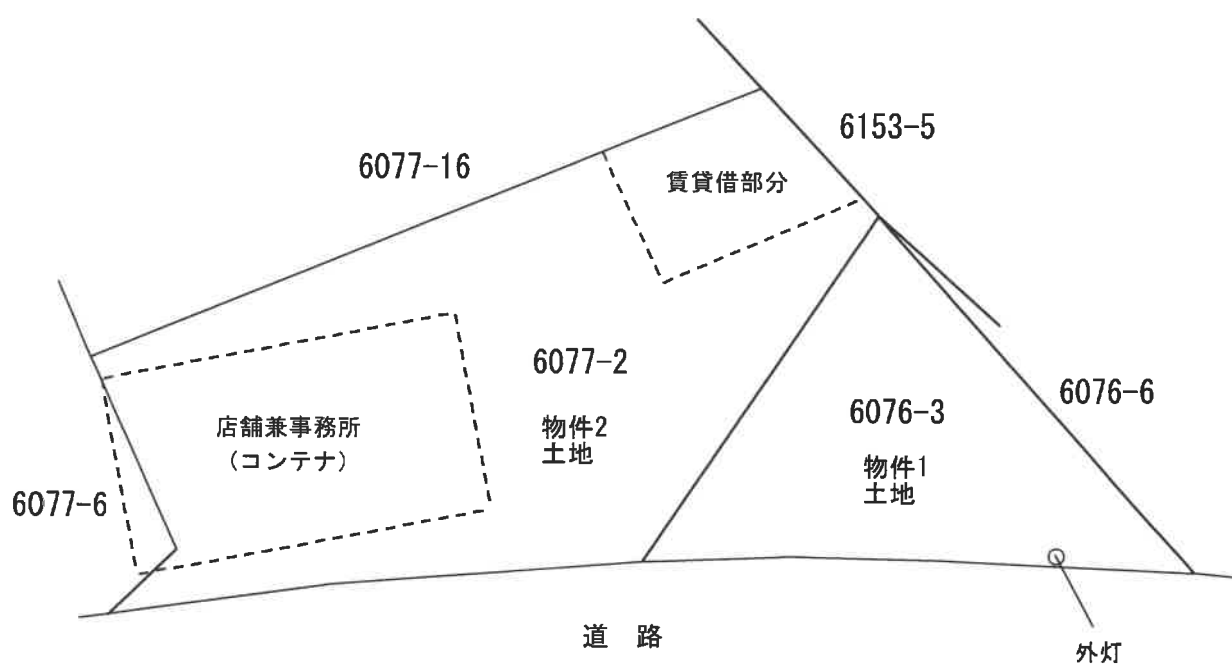
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（又）第36号
土地現況図（概略）



S = 1/500

写真 1

(店舗兼事務所) 工作物

外灯



物件 1, 2 土地

写真 2

ジェネシスの占有付近(賃貸借部分)



物件 1, 2 土地

写真 3

店舗兼事務所(工作物)



写真 4

店舗兼事務所(工作物)



隣地(地番 6077-6, 6078-1)

写真 5

店舗兼事務所(工作物)



隣地(地番 6077-6, 6078-1)

物件 2 土地

写真 6

店舗兼事務所(工作物)



写真 7

店舗兼事務所(工作物)



物件 2 土地, 隣地(地番 6077-6)

写真 8

ジェネシス占有部分(賃貸借部分)



令和7年 (ヌ) 第36号
令和7年 4月23日受理
令和7年 5月8日現地調査
令和7年 6月12日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,630,000 円
物件2（土地）	金 6,680,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	小牧市大字大草字年上坂 6 0 7 6 番 3 畑 4 0 1 平方メートル	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	小牧市大字大草字年上坂 6 0 7 7 番 2 畑 1 0 1 7 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2	本件土地は、現況「雑種地」として利用されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	名鉄小牧線「味岡」駅 東方 道路距離約7,000m こまき巡回バス「エコハウス・小牧」停 南西方 道路距離約330m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中、事業所、一般住宅等が散見される地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 砂防指定地、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1418㎡ 間口 約72m、奥行 約25m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は一体として、南東側で幅員約15mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。但し、コンテナ設置部分については、法地のため0～2m程度高く接面している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は一体として、コンテナ（店舗兼事務所）置き場、駐車場、資材置き場として利用されている。尚、コンテナについては一部隣接地（6077番6）に跨って存する。 周辺地の利用状況は、北側は車両置き場等、東側は車両置き場等、南側は道路を挟んで雑種地、西側は一般住宅等である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 引込可（但し、特記事項参照） ガス配管 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、以前は農地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・上水道について引込はないが、北側の関係人所有地（6185番1）より私設管を延長して本件土地にて水道を利用している。尚、小牧市上下水道業務課聴取内容によると南東側市道下の上水道本管より引込可能とのことである（費用等の詳細は担当課にて要確認）。 ・物件2土地と西側隣接地（6077番6）に跨ってコンテナ14台を積み上げたコンテナハウス（店舗兼事務所）が存する（土地現況図（概略）参照）。	

特記事項 の 続 き	・物件 2 土地の北側の一部が賃貸借に供されている（土地現況図（概略）参照）。また、賃貸借の詳細は現況調査報告書参照。 ・北西側及び北東側の隣接地と接面する部分が法地であり、また地勢が北東だれであることから、隣接地に対して1～3m程度低く接面している。 ・関係人聴取内容によるとコンテナ設置に際して、地盤改良（コンクリート基礎）を行っているとの事である。 ・物件 1 土地の南東側に外灯が設置されていた（土地現況図（概略）参照）。 ・物件 1、2 の土地は市街化調整区域内に存する登記地目畑（現況、雑種地）であるため、原則として宅地利用はできない。建物等の建築に際しては小牧市建設部、愛知県尾張建設事務所への確認が必要である。 ・物件 1、2 の土地は登記地目が畑であり、小牧市農業委員会（小牧市農政課）への照会結果は以下の通りである。 ・現況地目は「雑種地」 ・農地法 3 条許可申請または 5 条許可申請が必要 ・現況の転用許可申請の有無：無し ・原状回復命令が発せられる見込：無し ・競売入札に際して、買受適格証明が必要 ※その他詳細は現況調査報告書参照。
-----------------------	--

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場 性修 正 力 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	46,200	0.29	401	1.00	5,370,000	0.7	0.7	2,630,000
2	46,200	0.29	1,017	1.00	13,630,000	0.7	0.7	6,680,000
合計			1,418		19,000,000			9,310,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

都道府県地価調査 小牧(県)-3

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/98 = 46,200\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 1.02

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形 0.95 × 規模 0.80 × 雑種地 0.40 × 隣地高低差 0.95 = 0.29

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：コンテナが設置されていること(撤去費用等発生の可能性)及び市街化調整区域内の不動産需要が弱いこと等を考慮の上、市場滞留期間が長期化するリスクを考慮した。

キ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

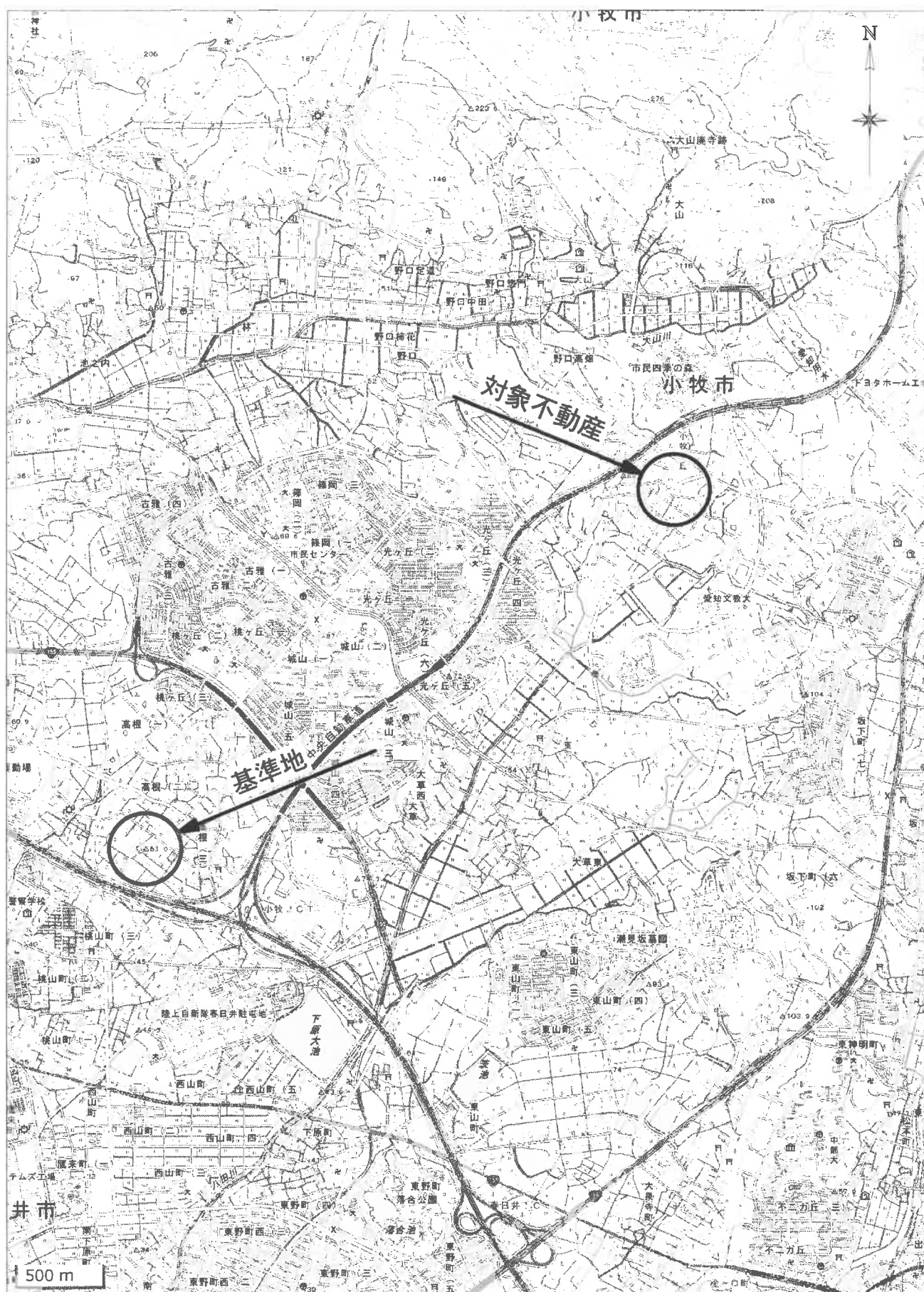
都道府県地価調査価格（小牧(県)-3）

所 在：小牧市高根2丁目450番
価 格：46,200円／m²
位 置：名鉄小牧線「小牧原」駅の東方道路距離約4,600m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：196m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：畑、一般住宅が混在する道路の整備された住宅地域

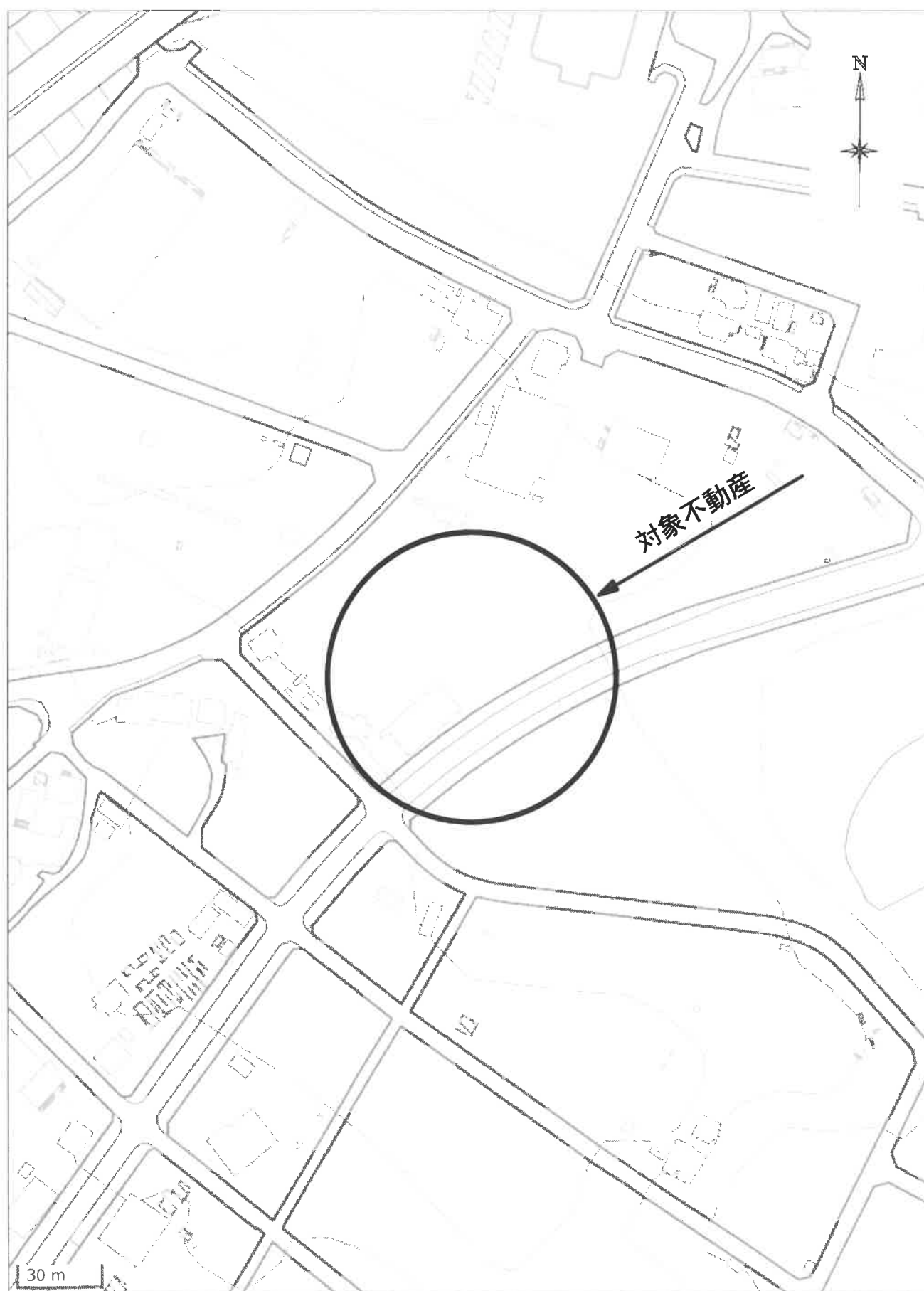
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

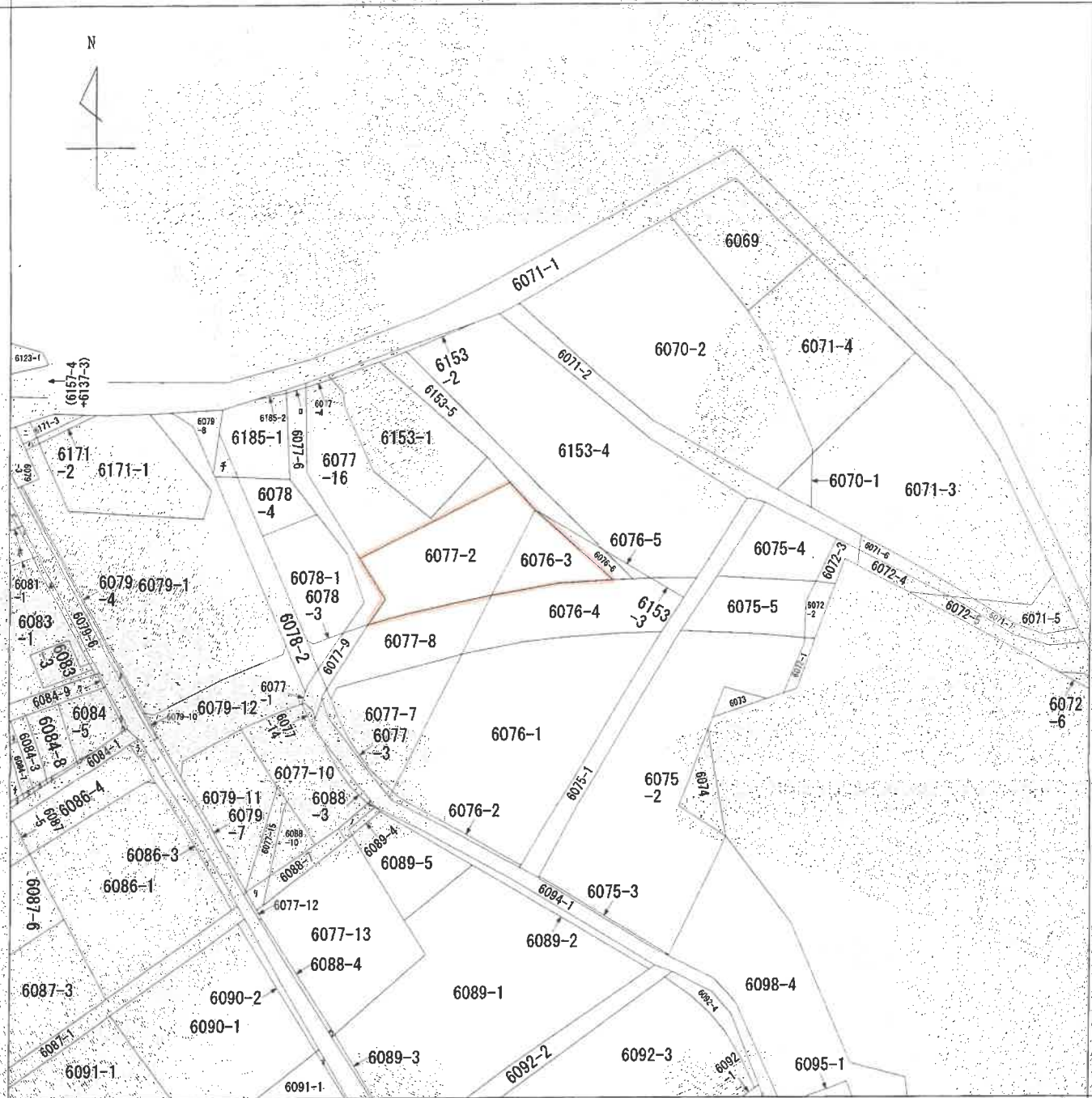
位置図



付近案内図



イ 6093-2 ハ 6079-2 ホ 6080-1 ト 6081-4 リ 6077-11 ル 6083-2
ロ 6077-5 ニ 6079-5 ヘ 6080-4 チ 6185-3 ヌ 6079-9 6083-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字大草
字年上坂

請 求 部 分	所 在 小牧市大字大草字年上坂					地 番 6076番3		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83489

登記官

登記年月日：平成6年2月7日

1233181

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年3月3日 東京法務局品川出張所

登記官

地積測量図

前番 6076-3
後・新 6076-6

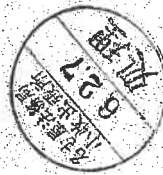
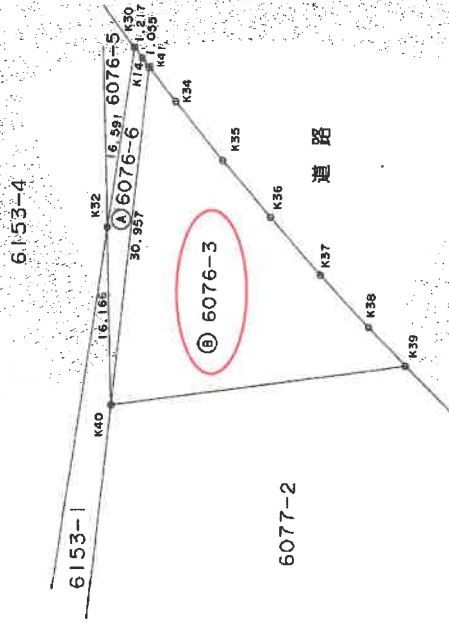
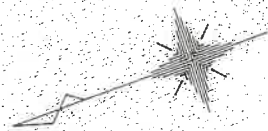
地番 6076-6

土地の所在 小牧市大字大字年上坂

座標求積表

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
K40	208.013	146.121	-1252.110849	30.957
K41	194.397	173.923	-2310.219209	1.055
K14	194.730	174.924	122.271876	1.217
K30	195.096	176.085	1450.236060	16.591
K32	202.966	161.479	2085.824243	16.166
包面積			96.002121	
面積			48.0010605	
地積			48.00	m ²

地番	6076-3
公積	449.3214790
地積	48.0010605
地積	401.3204185
地積	401.32
m ²	



新境界線の種類	
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金網杭
田	木杭
田	銅杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成6年2月4日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M83490

登記年月日：平成28年1月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M83495

地積測量図

地番 6077-2、-16

土地の所在 小牧市大字大草字年上坂

求積表

順番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
B524	1009.386	1034.805	-11.455	-11.569	6621.130
B25	1005.733	1028.311	0.620	522.581	160
B19	993.304	1036.325	38.084	276.156	109336
A1	961.832	1056.395	58.419	34265.399	008
A2	994.084	1083.744	27.357	27192.967	428
KK43	998.177	1089.752	-19.316	-19286.786	632
B17	985.766	1072.828	-29.881	-29233.389	087
B16	1002.615	1041.273	-31.155	-30742.788	195
B15	1008.801	1030.768	-14.103	-14123.421	575
合計			-6.453	-6506.038	308
合計面積				-1863.428	496
面積				931.71	㎡
坪数				281.84	坪

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
A1	961.832	1056.395	-25.605	-24827.708	360
B20	951.901	1066.139	6.955	6620.471	455
B21	946.138	1063.350	2.355	2228.154	990
B40	949.049	1068.484	10.613	10072.257	037
F41	952.031	1073.863	10.817	10298.119	327
F42	954.756	1079.311	10.962	10466.473	752
B43	957.432	1084.925	11.263	10784.232	399
F44	960.038	1090.374	10.049	9648.024	802
F39	961.837	1094.374	11.172	10747.318	764
KK40	988.782	1101.746	-3.230	-3193.765	860
A2	994.004	1091.744	-45.351	-45078.075	404
合計				-2035.497	101
合計面積				1017.74	㎡
面積				307.86	坪

測量年月日	平成28年1月13日
座標系	任意

点名	X座標	Y座標
TK10	959.578	1100.289
TK11	946.786	1089.971

引張点詳細図 TK10

引張点詳細図 TK11

歩道ブロック 十 (キヤミ)

歩道ブロック 十 (キヤミ)

名称	縮尺
歩道ブロック	1/500
コンクリート	
アスファルト	
砂利	
レンガ	
ブロック	
フェンス	
その他	

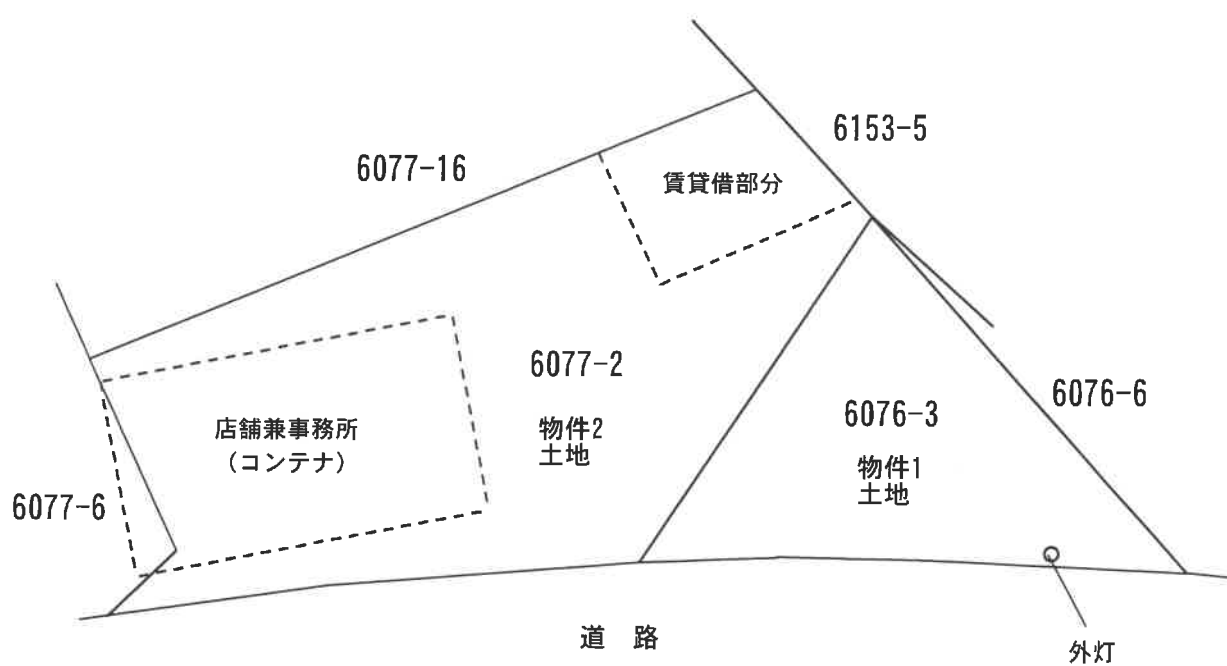
作成者

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

令和7年（又）第36号
土地現況図（概略）



S = 1/500

現況写真

①



②

